Rapport annuel 2005

ASSOCIATION DES COURTIERS ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC

Association des courtiers
et agents immobiliers
du Québec

Édité et produit par l'Association des courtiers
et agents immobiliers du Québec

6300, rue Auteuil, bureau 300
Brossard (Québec) J4Z 3P2

© Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

Tous droits réservés.

On ne peut reproduire cet ouvrage, en totalité ou en partie, sous quelque forme et par quelque procédé que ce soit, électronique, mécanique, photographique, sonore, magnétique ou autre, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de l'éditeur.

Conception graphique : OS communications informatiques

Dépôt légal
Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2006
Bibliothèque et Archives Canada

ISBN 2-921749-65-3

Association des courtiers
et agents immobiliers
du Québec

Table des matières

Président du conseil 7

Président et chef de la direction 9

Fonds d'assurance responsabilité
professionnelle de l'ACAIQ 16

Bureau du syndic 17

Comité de discipline 19

Comité d'inspection professionnelle 23

Trésorier 26

Vérificateurs 28

Membres du conseil d'administration

Président élu
Serge Brousseau

Administrateurs élus
Robert Aubin . . . . Ouest
Diane Bourbonnière . . . . Montréal
Robert Chabot . . . . Québec
Raymond Desbiens . . . . Est
David Farber . . . . Montréal
Georges Halasz . . . . Montréal
Daniel Pelchat (trésorier) . . . . Centre
Johanne Roy . . . . Montréal

Administrateurs nommés par le gouvernement
Louise Clément
Jean Mathieu (vice-président)

Président et chef de la direction de l'ACAIQ
Robert Nadeau

Secrétaire de l'ACAIQ
Claude Barsalou

Monsieur Michel Bissonnet
Président de l'Assemblée nationale
Gouvernement du Québec

Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous soumettre le rapport annuel de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2005.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux.

Michel Audet
Ministre des Finances

Monsieur Michel Audet
Ministre des Finances
Gouvernement du Québec

Québec

Monsieur le Ministre,

Permettez-moi de vous présenter le rapport annuel de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2005.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes salutations distinguées.

Marc Samson
Registraire des entreprises adjoint par intérim

Monsieur Marc Samson
Registraire des entreprises adjoint par intérim
Gouvernement du Québec

Québec

Monsieur,

C'est avec plaisir que nous vous soumettons le rapport annuel de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2005.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Serge Brousseau
Agent immobilier agréé
Président du conseil d'administration

Rapport du président du conseil

Serge Brousseau
Président du conseil d'administration

J'ai le plaisir de vous présenter le rapport annuel de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour l'année 2005. Il regroupe le rapport du président et chef de la direction sur les activités courantes de l'organisme, ceux du Bureau du syndic, du comité de discipline, du comité d'inspection professionnelle et du trésorier ainsi que le rapport des vérificateurs.

Pour une autre année, le domaine du courtage immobilier s'est avéré très dynamique, tant sur le plan de la vigueur du marché que sur le plan des réalisations de l'ACAIQ. Certaines de ces réalisations seront déterminantes pour l'avenir du courtage immobilier. Je vous livre donc quelques réflexions sur l'avenir de notre profession et sur le rôle de prévention et de planification de l'ACAIQ.

En 2005, l'ACAIQ a lancé la plus importante campagne d'information de son histoire. L'objectif de cette campagne était de mieux faire connaître l'Association auprès du public et de présenter certains aspects particuliers du travail des courtiers et agents immobiliers. En plus de constituer un des principaux faits saillants de la dernière année, la mise en œuvre de cette campagne d'envergure reflète bien les préoccupations actuelles de l'ACAIQ.

Au cours des dernières années, le domaine du courtage immobilier a subi d'importants changements, entre autres sur le plan technologique. Devant ces bouleversements rapides, l'Association a tout mis en œuvre pour faciliter le travail de ses membres, notamment en développant de nouveaux programmes de formation continue. Les professionnels du courtage immobilier ont su s'adapter à l'évolution des besoins du public et continuent aujourd'hui d'offrir une véritable valeur ajoutée aux consommateurs lors de transactions immobilières.

La création d'un fonds d'assurance responsabilité professionnelle est une autre initiative de l'Association qui nous facilitera grandement la tâche et qui nous permettra de mieux servir le public. Plusieurs étapes ont été franchies durant l'année dans le processus de création de ce Fonds, dont nous prévoyons pouvoir bénéficier dès 2006.

L'automne dernier, l'organisation d'un colloque sur les maisons de culture a permis de sensibiliser divers intervenants face à un problème encore méconnu. Cet événement largement médiatisé a démontré notre volonté d'agir pour dénoncer ces activités qui pourraient nuire au public et aux membres de notre profession.

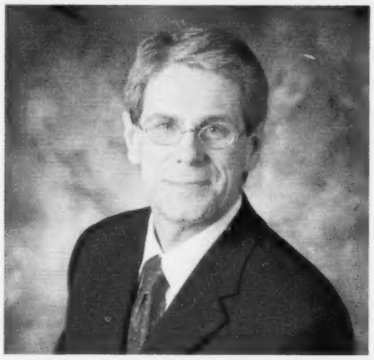
D'importants efforts ont également été déployés tout au long de l'année afin de faire progresser le dossier de révision de la *Loi sur le courtage immobilier*. La révision de la Loi est de la plus haute importance pour l'avenir de notre profession et permettra de consolider la structure d'encadrement établie par l'ACAIQ. Au fil des ans, l'Association a accompli un travail remarquable afin de mettre en place cette structure et d'implanter les mécanismes appropriés pour assurer la protection du public.

L'encadrement adéquat de nos activités professionnelles a permis une gestion efficace de la croissance du domaine de l'immobilier, qui connaît actuellement une période d'effervescence extraordinaire. Malgré cela, nous devons continuer d'améliorer nos façons de faire. Au-delà de son rôle fondamental de surveillance et d'encadrement, je crois que l'ACAIQ a la responsabilité d'agir maintenant afin de préparer l'avenir du courtage immobilier au Québec. D'autres changements sont à prévoir. Les contextes technologique, économique et démographique vont continuer d'évoluer et nous amèneront à adapter de nouveau nos pratiques afin de continuer à bien servir le public.

Cela exigera un effort collectif et une volonté commune de la part de tous les professionnels du courtage immobilier, mais je crois qu'une grande part de responsabilité revient à l'Association. En dressant le bilan des réalisations de l'année qui se termine, je constate que le travail est déjà amorcé et que tout est en place pour assurer l'avenir du courtage immobilier au Québec.

En terminant, permettez-moi de remercier les membres du conseil d'administration de l'ACAIQ ainsi que les membres des divers comités, dont l'expertise et le dévouement apportent beaucoup à notre profession. J'aimerais finalement remercier de façon particulière notre président et chef de la direction, les membres de son comité de gestion et tout le personnel de l'ACAIQ pour leur travail efficace et leurs nombreuses réalisations.

Serge Brousseau
Président du conseil d'administration



Rapport du président et chef de la direction

Robert Nadeau
Président et chef de la direction

J'ai le plaisir de vous présenter le bilan des activités de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour l'année 2005. Toujours soucieuse de répondre aux besoins grandissants du public et de ses membres, l'Association a réalisé de nombreux projets et mis tout en oeuvre pour que la qualité des services offerts soit maintenue.

Cette année, l'Association a connu un sommet en ce qui a trait au renouvellement des certificats de ses membres. Au 31 décembre 2005, l'ACAIQ comptait près de 16 000 membres dont 14 869 renouvelaient leur certificat pour l'année 2006. Par ailleurs, le nombre d'examens d'entrée à la profession d'agent affilié a été de 2 940 et celui de courtier ou d'agent agréé de 182. Le taux de réussite a été respectivement de 86,6 % et de 79,7 %. Jamais, dans l'histoire du Québec, il n'y a eu autant de personnes faisant du courtage immobilier. Cela a nécessité une réorganisation de la structure interne de l'Association pour gérer l'accroissement du nombre de membres et de la demande, qu'il s'agisse de nouveaux arrivants, d'examens, de renouvellement ou d'inspection professionnelle. L'Association doit établir ses besoins de restructuration avec réalisme, en tenant compte du marché immobilier qui fluctue.

Voici maintenant les faits saillants des activités de l'Association, en 2005 :

Révision de la Loi sur le courtage immobilier

De nombreux changements au sein du gouvernement ont amené ce dernier à retarder les actions initialement prévues en 2005 pour modifier la réglementation. L'ACAIQ et les instances gouvernementales ont toutefois travaillé de concert pour faire avancer le dossier. C'est ainsi qu'une nouvelle réglementation plus ciblée en matière de dossiers criminels est venue modifier le *Règlement de l'ACAIQ*. Ce sera finalement en 2006 que les changements à la *Loi sur le courtage immobilier* seront revus, à la suite d'audiences du comité ministériel qui se tiendront les 14, 15,16 et 23 février dans le but de déposer un rapport définitif.

L'un des grands axes de la révision de la *Loi sur le courtage immobilier* est la nécessité de modernisation, en raison des nouvelles pratiques engendrées par l'évolution des technologies de l'information. De plus, la loi actuelle n'est pas en mesure d'encadrer certaines pratiques ayant émergé au cours des dernières années où la vigueur du marché s'est maintenue. Il faut également que le courtage hypothécaire ainsi que l'inspection en bâtiment soient reconnus et réglementés, que ce soit à l'intérieur de la *Loi sur le courtage immobilier* ou autrement, afin de ne pas laisser le public dans l'inconnu et d'assurer pleinement sa protection.

Règlement de l'ACAIQ

Le 26 mai 2005 entraient en vigueur des modifications au *Règlement de l'ACAIQ* prévoyant la constitution d'un comité chargé de déterminer si une infraction criminelle – pour laquelle une personne a été déclarée coupable ou s'est reconnue coupable dans les cinq années précédant sa demande de délivrance de certificat – a un lien avec l'activité de courtier ou d'agent immobilier justifiant l'ACAIQ de refuser la délivrance pour ce motif. Ce comité a été constitué par le conseil d'administration, le 10 juin 2005, et est composé de trois membres : M. Léo La Palme, président, M. Yvon Cousineau et M. Paul. H. Chrétien. Le comité a tenu trois réunions et a étudié dix dossiers en 2005. Deux personnes ont vu leur demande de délivrance de certificat refusée pour le motif précité.

Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de l'ACAIQ

Parmi les plus importants dossiers traités en 2005, mentionnons la mise sur pied du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de l'ACAIQ. De nombreuses étapes ont été franchies, dont la préparation des documents nécessaires à l'obtention du permis auprès de l'Autorité des marchés financiers, la question de la réglementation, la fixation de la prime, les études actuarielles, les ententes avec les sous-traitants, la location et l'organisation des locaux, ainsi que la nomination de la première directrice générale.

Durant le processus, l'Association a largement bénéficié de l'aide précieuse de M. Jean Landry, président du conseil d'administration provisoire du Fonds d'assurance, dont l'expérience dans le domaine n'est plus à démontrer. La mise en activité officielle du Fonds d'assurance est prévue au cours des six premiers mois de 2006. (D'autres informations en page 16)

Vaste campagne d'information en collaboration avec le réseau TVA

Une campagne d'information, sous forme de 35 capsules immobilières, a débuté en septembre 2005 et se poursuivra durant tout l'hiver 2006. Décidée lors de l'assemblée générale annuelle, elle se veut une réponse à une perception erronée du public qui, par manque de connaissance réelle du travail accompli par nos membres, semble reprocher aux courtiers et agents immobiliers d'être trop payés. Nous ne voulions pas d'une simple publicité. L'idée de cette campagne était d'expliquer le rôle du courtier et de l'agent et la protection dont le consommateur bénéficie en faisant affaire avec eux.

Cette campagne d'information, d'une valeur de près de cinq millions de dollars, a été préparée en collaboration avec le réseau TVA qui désirait, tout comme l'Association, renseigner son auditoire sur le sujet. Notez que ce réseau possède la plus importante cote d'écoute au Québec. La majeure partie de l'investissement a été absorbée par le réseau TVA. L'Association a, quant à elle, investi 680 000 $ pour l'exercice financier 2005 et beaucoup d'énergie dans le projet. Mentionnons que les capsules ont été conçues de façon à ce qu'elles puissent servir à nouveau et que l'information véhiculée reste pertinente et d'actualité au fil du temps.

Colloque sur les maisons de culture de marijuana

Le nombre de résidences privées qui sont transformées en serres de culture de marijuana ne cesse d'augmenter, d'où le risque accru de les voir apparaître un jour ou l'autre sur le marché de la revente. Dans le but de sensibiliser les professionnels du courtage immobilier, et le public en général, à la gravité de la situation et de fournir tous les renseignements utiles quant aux méthodes de détection et de prévention, l'ACAIQ a organisé un colloque sur les maisons de culture de marijuana. Placé sous le thème « Ne vous faites pas rouler », l'événement s'est tenu le 22 novembre 2005, à Boucherville. Plusieurs conférenciers y ont participé dont de nombreux experts provenant, entre autres, de l'Institut national de santé publique, de l'Institut Armand-Frappier, de la Sûreté du Québec, du Service de police de la Ville de Montréal et de la SCHL.

Info ACAIQ

En 2005, le centre de renseignements téléphoniques Info ACAIQ a répondu à 29 108 appels. Cela représente une légère augmentation par rapport à l'année 2004 au cours de laquelle 28 174 appels ont été reçus. L'utilisation du service et la nature des demandes d'information sont demeurées relativement stables. La grande majorité des demandes, soit 78 %, touchent directement la pratique du courtage immobilier. Dans la plupart des cas, les difficultés rencontrées ont été réglées par le centre Info ACAIQ. Soulignons que 44 % de tous les appels reçus proviennent du public et que des documents ont été transmis aux demandeurs dans 59 % des cas.

Assistance ACAIQ

En 2005, Assistance ACAIQ, de concert avec le Bureau du syndic, a développé des stratégies visant à enrayer le fléau des maisons de culture. L'Association a ainsi mis en place des méthodes d'intervention originales qui ont porté leurs fruits. Elles ont été utilisées à quelques reprises, parfois en collaboration avec une chambre immobilière, et semblent bien fonctionner.

Le Service d'assistance a reçu 1 839 dossiers en 2005 comparativement à 1 488 l'année précédente, soit une augmentation marquée de 24 %. Cette année, 1 579 dossiers ont été fermés, 203 ont été transférés au Bureau du syndic et 80 aux Affaires juridiques pour des motifs liés à l'exercice illégal du courtage immobilier. Bien que le Service d'assistance ait dû fonctionner avec un personnel réduit en début d'année, il a clôturé l'année avec seulement 133 dossiers actifs. Le délai de traitement des dossiers s'est maintenu à une moyenne de 28 jours, soit deux jours de moins que l'objectif de 30 jours que s'était fixé le service.

Activités relatives à l'exercice illégal

En 2005, pour la première fois, l'ACAIQ a dû prendre des mesures contre certains récidivistes en matière d'exercice illégal de l'activité de courtier immobilier par le biais d'injonctions. Dans l'un de ces cas, il a même fallu entreprendre une procédure d'outrage au tribunal auprès d'une personne n'ayant pas respecté une injonction et ce, bien qu'elle ait été condamnée à maintes reprises pour exercice illégal. Près de 25 % des dossiers traités concernent le courtage hypothécaire. Afin d'assurer la protection du public, il est important d'éliminer tous les cas de courtage illégal.

ACTIVITÉS RELATIVES À L'EXERCICE ILLÉGAL

Dossiers reportés des années précédentes	77
Dossiers ouverts du 1er janvier au 31 décembre 2005	109
Total	186

Dénonciations rejetées avant l'ouverture d'un dossier	17

Dossiers fermés durant l'année 2005	
Raisons de fermeture	
Absence ou insuffisance de preuve (et/ou prescription)	79
Insuffisance de preuve et engagement	1
Insuffisance de preuve et certificat délivré	0
Publicité seulement	0
Propriétaire ou locataire de l'immeuble	2
Exception à l'article 2 de la LCI	4
Plaidoyer de culpabilité	3
Jugement (verdict de culpabilité)	12
Jugement (verdict d'acquittement)	0
Membre impliqué	0
Autres	10
Total	111

Dossiers actifs au 31 décembre 2005	
État des dossiers en cours	
Sous enquête externe	56
En attente d'autorisation par le conseil d'administration	1
En attente du procès (Cour du Québec)	16
En appel	0
En attente de jugement	2
Total	75

Formation continue

En 2005, les activités de formation ont connu une grande popularité auprès des membres de l'Association. Ces derniers ont une fois de plus privilégié la voie de la formation continue afin de s'outiller davantage pour faire face à la complexité grandissante des transactions immobilières et à la place de plus en plus importante occupée par les technologies de l'information. À ce jour, l'Association a développé 24 activités de formation continue et neuf conférences. Le développement et la mise sur pied de nouvelles activités est un processus continu.

Au total, 312 activités de formation continue ont eu lieu en 2005 et un nombre record d'inscriptions a été enregistré, soit 10 244. Cela représente une augmentation de 15 % du taux de participation par rapport à 2004. Notons que 43 activités de formation portant sur l'utilisation des formulaires électroniques ont eu lieu à travers la province. Cela démontre l'intérêt marqué pour cet outil et son utilisation croissante.

FORMATION CONTINUE – 2000 À 2005

	Nombre d'activités	Nombre d'inscriptions
2000	74	2 720
2001	150	5 714
2002	203	8 500
2003	309	9 903
2004	350	8 929
2005	312	10 244

EXAMENS OBLIGATOIRES – 2005

	Agents affiliés	Courtiers et agents agréés
Nombre d'examens	2 940	182
Nombre de réussites	2 548	145
Taux d'échec	13,4 %	20,3 %
Taux de réussite	86,6 %	79,7 %
Note moyenne	78,2 %	74,9 %

Formation de base

Il apparaît clair que les 240 heures de cours de la formation de base actuelle ne suffisent plus pour réaliser des transactions immobilières dans les règles de l'art. Le nombre d'activités de formation continue suivies par nos membres désireux d'en savoir plus le démontre. Le Collège de Maisonneuve, en collaboration avec l'ACAIQ, a donc élaboré un projet visant à déterminer ce que devrait être la formation de base d'un courtier ou d'un agent immobilier pour qu'il soit tout à fait compétent dans son domaine. Dans le cadre de ce projet, de nombreuses consultations ont été effectuées en 2005 auprès d'institutions d'enseignement collégial, de la Fédération des chambres immobilières du Québec et des franchiseurs. Elles se poursuivront à travers le Québec en 2006 afin de cerner les attentes du milieu et la formation à exiger des futurs courtiers et agents immobiliers. Ce processus vise à revoir les compétences nécessaires dans le but de refaire le programme actuel qui sera remplacé à compter de 2008. L'Association tente d'évaluer les tenants et les aboutissants de la mise en place d'une formation qui comprendrait davantage d'heures et l'impact que celle-ci aurait sur la profession et les modèles d'affaires existants.

Assemblée générale

En 2005, l'assemblée générale annuelle de l'ACAIQ ainsi qu'une assemblée générale extraordinaire ont eu lieu au Manoir Richelieu, dans la région de Charlevoix, lors de l'événement Formation ACAIQ, du 25 au 27 avril. C'est sous le thème « Un rendez-vous de classes » que s'est déroulée la septième édition de cet événement à laquelle ont participé environ 300 personnes. Les sujets abordés ont porté notamment sur l'inspection en bâtiment et la jurisprudence récente. À cette occasion, l'ACAIQ a décerné le *Prix du courtage immobilier du Québec* à M. Bernard Girard. Ce prix rend hommage à une personne s'étant distinguée de façon exceptionnelle par son engagement, son comportement, sa compétence et son rayonnement dans le domaine du courtage immobilier.

acaiq.com

Le site acaiq.com a connu un très fort achalandage en 2005. Des dizaines de milliers de pages ont été vues et consultées. De plus, de nombreux documents ont été téléchargés du site. Parmi les plus populaires citons *Le guide pratique de l'acheteur* et *Le guide pratique du vendeur*.

En 2005 comme en 2004, les Formulaires électroniques accessibles via *Synbad*, le site extranet à l'usage exclusif des membres de l'ACAIQ, étaient gratuits. Ils continueront d'ailleurs de l'être en 2006. Environ 3 800 membres profitent actuellement de ce service avec lequel de plus en plus de courtiers et d'agents se familiarisent. En décembre 2005, le nouveau service en ligne *Courriel ACAIQ* s'est ajouté à l'extranet de l'Association. Il permet aux courtiers et agents de créer leur propre adresse électronique sous le nom de domaine de l'Association. La première partie de l'adresse sert à leur identification personnelle et la seconde indique leur appartenance à l'Association.

ACTIVITÉS / CERTIFICATS DE COURTIER

	2005	2004
Renouvellements au 1er janvier	1 554	1 545
Délivrances	156	149
Reclassifications		
courtier agréé > agent agréé	29	29
agent agréé > courtier agréé	24	19
Reprises d'effet	5	0
Suspensions	37	41
Expirations	105	95
Annulations	23	34
Abandons	2	0

ACTIVITÉS / CERTIFICATS D'AGENT

	2005	2004
Renouvellements au 1er janvier	12 105	10 645
Délivrances	3 644	3 509
Reclassifications		
courtier agréé > agent agréé	29	29
agent agréé > courtier agréé	24	19
agent affilié > agent agréé	131	111
Reprises d'effet	1 788	1 389
Suspensions	3 077	2 448
Expirations	2 439	2 046
Annulations	19	14
Abandons	2	1

RÉPARTITION DES MEMBRES DE L'ACAIQ

Par catégorie de certificat	au 1er janvier **2006**	au 1er janvier **2005**
Agent agréé	2 301	2 218
Agent affilié	10 926	9 814
Courtier agréé	1 575	1 554
Courtier affilié	67	73
	14 869	**13 659**

Par sexe et âge moyen *	**2006**	**2005**
Homme (âge moyen : 49 ans)	7 918	7 300
Femme (âge moyen : 48 ans)	5 817	5 237
* Personnes physiques seulement	**13 735**	**12 537**

RÉPARTITION DES MEMBRES DE L'ACAIQ (SUITE)

Par région (au 1er janvier 2006)		Courtiers	Agents	Total
Région de Montréal				
Montréal (06)		555	4 981	5 536
Laval (13)		98	1 411	1 509
Montérégie (16)		306	2 542	2 848
	Sous-total	*959*	*8 934*	*9 893*
Région de Québec				
Québec (03)		179	1 047	1 226
Chaudière - Appalaches (12)		30	136	166
	Sous-total	*209*	*1 183*	*1 392*
Région Est				
Bas Saint-Laurent (01)		14	122	136
Saguenay - Lac Saint-Jean (02)		17	180	197
Côte-Nord (09)		6	37	43
Nord du Québec (10)		1	2	3
Gaspésie - Îles-de-la-Madeleine (11)		5	5	10
	Sous-total	*43*	*346*	*389*
Région Centre				
Mauricie - Bois-Francs (04)		50	330	380
Estrie (05)		74	327	401
Lanaudière (14)		58	543	601
	Sous-total	*182*	*1 200*	*1 382*
Région Ouest				
Outaouais (07)		47	470	517
Abitibi - Témiscamingue (08)		9	53	62
Laurentides (15)		126	1 108	1 234
	Sous-total	*182*	*1 631*	*1 813*
Total		**1 575**	**13 294**	**14 869**

Par bannière (au 1er janvier 2006)	Courtiers	Agents	Total
Indépendants	1 108	3 730	4 838
Century 21	33	863	896
Exit	13	139	152
Groupe Sutton	62	2 344	2 406
La Capitale	67	1 182	1 249
Le Permanent	2	11	13
Max-Immo	0	0	0
Re/Max	202	3 126	3 328
Royal LePage	84	1 887	1 971
Trans-Action	4	12	16
Total	**1 575**	**13 294**	**14 869**

Résultats financiers

L'ACAIQ termine l'année 2005 avec un bénéfice net de 323 583 $ et ce, malgré le fait que nous ayons dû absorber 680 000 $ non prévus au budget pour la campagne TVA ainsi que d'autres dépenses dont celles dues à l'accroissement du nombre de membres. Cet exercice financier positif porte notre surplus à près de deux millions de dollars. À première vue, ce surplus peut sembler énorme, mais ce n'est pas le cas si l'on tient compte du fait qu'il faut dès maintenant prévoir des dépenses de l'ordre de cinq ou six millions de dollars, échelonnées sur deux ou trois ans, pour se conformer à la nouvelle réglementation qu'occasionnera la révision de la Loi. En effet, le nom de l'Association, les logos, les nombreux documents et tous les systèmes informatiques devront être revus et corrigés en fonction de la nouvelle réglementation et une formation devra être donnée aux courtiers et agents immobiliers. De plus, n'oublions pas qu'à chaque année, une partie des surplus est réinvestie en publicité auprès du public et en services auprès des membres.

Autres considérations

L'ACAIQ est maintenant tout à fait reconnue pour son expertise dans le domaine du courtage immobilier et les consommateurs n'hésitent plus à faire appel à nos services pour obtenir de l'aide. À la lumière de l'information nous parvenant de l'extérieur du Québec nous constatons que l'Association est un phare en Amérique du Nord, et même en Europe où un pays comme la France souhaite prendre exemple sur notre association en matière d'encadrement de la profession.

Cette année, l'ACAIQ a eu une présence médiatique importante dans la presse écrite, à la radio et à la télévision. Le *Colloque sur les maisons de culture* a suscité de nombreuses demandes du milieu journalistique auxquelles s'ajoute l'information que nous leur fournissons régulièrement.

COUVERTURE MÉDIATIQUE

	2005	Colloque sur les maisons de culture seulement
Radio	24	16
Télévision	33	9
Journaux	28	9
Total	85	34

En ce qui a trait au *Programme Partenaires* offert exclusivement à nos membres, trois nouveaux partenaires se sont ajoutés. Il s'agit de:
• Synbad Technologies Achats Conseils qui offre, depuis février 2005, un service-conseil à l'achat d'équipement de bureautique;
• Le Groupe Santé Physimed qui est devenu partenaire en mars 2005, avec un programme de bilan de santé complet et une prise en charge immédiate du patient; et finalement
• Télégramme Plus qui offre à nos membres, depuis avril 2005, un service de transmission de messages rapide et précis.

L'année 2005 a exigé beaucoup de travail et d'énergie afin de mener à bien des projets d'envergure comme la mise sur pied du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle et la révision de la *Loi sur le courtage immobilier*. De plus, nous avons réussi à répondre aux besoins de plusieurs milliers de nouveaux membres. Tous les services de l'ACAIQ ont été mis à contribution pour faire en sorte que, malgré l'augmentation marquée du nombre de courtiers et d'agents et du nombre de transactions, il n'y a pas eu de hausse majeure du nombre de plaintes déposées au comité de discipline. Le Service d'assistance a fait un travail monumental et la formation continue a fait ses preuves.

L'avènement d'Internet a grandement contribué à la vigueur que connaît le marché immobilier depuis quelques années. En facilitant les recherches, les technologies de l'information ont permis de diriger de plus en plus de personnes vers les sites immobiliers, que ce soit par besoin ou par simple curiosité. Voyant tout ce qu'on y trouve, plusieurs d'entre elles décident d'acheter ou de vendre alors que ce n'était pas leur intention première. Aujourd'hui, les systèmes inter-agences se doivent d'être en ligne, c'est devenu incontournable. Dans le même ordre d'idée, les formulaires de courtage immobilier informatisés remplaceront, dans un avenir plus ou moins rapproché, les versions papier dont les possibilités sont plus limitées. Les membres de l'Association en prennent conscience et constatent comme nous tous que c'est la voie de l'avenir afin de répondre aux besoins d'un public mieux informé. Bien que tous les agents immobiliers n'aient pas encore d'ordinateur personnel, les courtiers en possèdent tous au moins un.

En terminant, je souhaite vivement remercier les membres du conseil d'administration de leur précieuse collaboration. Je tiens également à remercier tout le personnel de l'ACAIQ qui, avec efficacité et dévouement, contribue à la qualité des services offerts.

Robert Nadeau
Président et chef de la direction

Fonds d'assurance responsabilité professionnelle

DE L'ASSOCIATION DES COURTIERS ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC

Jean Landry
Président du Fonds

Marie-Chantal Thouin
Directrice générale

Un conseil d'administration provisoire a été constitué, auquel siègent les administrateurs suivants :

Jean Landry, président
André Bois
Germain Fréchette
François Léger
Carole Paré
Sylvain Perreault
Jean-Guy Savoie

Le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de l'ACAIQ s'est donné pour mission de fournir aux courtiers et agents immobiliers du Québec les couvertures d'assurance requises par la Loi sur le courtage immobilier. Les activités du Fonds débuteront dans les prochains mois. Mme Marie-Chantal Thouin, qui a été nommée au poste de directrice générale, est membre du Barreau du Québec et détient une maîtrise en droit des assurances.

Historique du Fonds

En 2002, l'assurance responsabilité dans le domaine du courtage immobilier entre en crise. Les compagnies d'assurances, invoquant l'augmentation des réclamations et du nombre d'agents, haussent substantiellement les primes et plusieurs d'entre elles cessent même d'offrir la couverture nécessaire. L'ACAIQ lance alors l'idée d'un fonds d'assurance responsabilité.

En septembre 2003, l'Association mène une vaste consultation auprès de ses membres et obtient un appui massif lui permettant, avec les bons arguments de demander au gouvernement de modifier la *Loi sur le courtage immobilier* afin de permettre la création d'un fonds d'assurance responsabilité. C'est ainsi que le 11 novembre 2004 a lieu le dépôt du Projet de loi n° 72, modifiant la *Loi sur le courtage immobilier* et certaines autres dispositions, et permettant la création d'un fonds d'assurance responsabilité pour le courtage immobilier. Le 17 décembre suivant, le Projet de loi est adopté. L'Association entame aussitôt les démarches relatives à la mise sur pied du Fonds et oeuvre depuis janvier 2005 à son entrée en activité prévue pour 2006.

Le conseil d'administration de l'ACAIQ a adopté, le 4 février 2005, une résolution en vue de créer le Fonds d'assurance. La prime universelle de 550 $ par membre, par année, plus les taxes applicables, est maintenant confirmée. De nombreuses étapes ont été franchies depuis et il ne reste qu'à obtenir le permis de l'Autorité des marchés financiers avant que le Fonds n'entre officiellement en activité.

Rapport du Bureau du syndic

Le rôle du syndic de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec est étroitement lié à la qualité des actes professionnels et à la protection du public. C'est au syndic qu'il incombe de faire enquête sur les présumées fautes qu'auraient commises, dans le cadre de leur fonction, des professionnels du courtage immobilier, et de porter plainte devant le comité de discipline, s'il y a lieu.

Faits saillants

En 2005, le Bureau du syndic a continué le travail amorcé un an plus tôt sur les cas de ventes successives d'immeubles (*flips*). Les enquêtes ont d'ailleurs permis de constater la propagation de cette pratique frauduleuse dans plusieurs régions du Québec. Nous y voyons un motif supplémentaire de redoubler d'effort pour la contrer.

Les dossiers d'enquête relatifs aux maisons ayant servi à la culture de cannabis ont non seulement suivi leur cours en 2005, mais ils sont à l'origine d'un colloque organisé en automne par l'Association, pour faire de la prévention auprès des courtiers et agents immobiliers ainsi que du public. Par ailleurs, le Bureau du syndic a déclenché une offensive contre les problèmes de collaboration entre agents immobiliers et de conflits d'intérêts entre ces derniers et leurs clients. Des conférences et des formations sur les règles que doivent suivre tout agent qui vend ou achète une propriété pour lui-même ou un proche, ont d'ailleurs été données pour les conscientiser à cette question.

Dans un autre ordre d'idées, soulignons une collaboration accrue du Bureau du syndic avec les institutions financières et les autorités policières, collaboration qui n'est pas étrangère à la lutte de l'Association contre les fraudes immobilières de tout genre. Signalons à cet égard, une recrudescence observée cette année du nombre d'enquêtes sur la gestion de comptes en fidéicommis.

Mentionnons enfin l'élaboration de nouvelles stratégies de gestion des dossiers d'enquête visant essentiellement à réduire les délais entre la demande d'enquête et la conclusion de celle-ci. Deux nouveaux enquêteurs externes ont d'ailleurs été embauchés, dans la foulée.

ENQUÊTES IMPLIQUANT LES MEMBRES DE L'ACAIQ • PÉRIODE DU 1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2005

	Enquêtes ouvertes au cours du mois		Enquêtes terminées au cours du mois		En cours d'enquête ou en attente	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Janvier	**9**	21	**15**	48	**243**	243
Février	**27**	13	**14**	26	**256**	230
Mars	**21**	18	**16**	32	**261**	216
Avril	**3**	25	**16**	23	**248**	218
Mai	**28**	21	**37**	18	**239**	221
Juin	**23**	10	**9**	17	**253**	214
Juillet	**23**	27	13	7	**263**	234
Août	**21**	20	**16**	13	**268**	241
Septembre	**31**	14	**23**	12	**276**	243
Octobre	**14**	26	**32**	28	**258**	241
Novembre	**43**	20	**26**	18	**275**	243
Décembre	**28**	20	**26**	14	**277**	249
Total	**271**	235	**243**	256		

Statistiques

En 2005, le Bureau du syndic a procédé à l'ouverture de 271 nouveaux dossiers d'enquête, comparativement à 235, en 2004. De plus, 243 enquêtes ont été fermées, contre 256 l'année précédente. Au 31 décembre 2005, 277 dossiers étaient en cours d'enquête ou en attente, soit une augmentation de 11 % par rapport à l'an dernier. Au total, 118 plaintes ont été déposées devant le comité de discipline durant l'année par le Bureau du syndic, comparativement à 79 en 2004.

Convaincu que la suspension du certificat d'exercice et ses conséquences ont un caractère d'exemplarité et un effet dissuasif supérieurs à une simple amende, le Bureau du syndic n'a pas hésité à demander au comité de discipline de telles sanctions dans les cas de délits graves. Le message a été entendu puisque le comité a rendu 41 décisions de révocation ou d'annulation de certificat, contre 21 en 2004.

Rapports d'enquête sous étude ou en attente d'étude par les procureurs

31 décembre 2005	31 décembre 2004
34	67

Nombre de plaintes déposées

2005	2004
118	79

Dossiers fermés après étude des procureurs - sans plainte

2005
6

Changement de garde

D'aucuns auront remarqué le changement de responsabilités de M. François Pigeon qui, cette année, a été nommé syndic adjoint-conseil après avoir occupé les fonctions de syndic de l'ACAIQ depuis le tout début de l'Association, en 1994. Il partagera sa remarquable expertise du courtage immobilier avec les courtiers et agents, par le biais de formations.

L'administration du Bureau du syndic a été confiée à M. Christian Saint-Onge, à titre de gestionnaire par intérim, jusqu'à l'embauche d'un nouveau syndic prévue pour le début de l'année 2006.

Rapport du comité de discipline

Me Gilles Duchesne
Président substitut du comité de discipline

Le comité de discipline est un tribunal constitué en vertu de l'article 128 de la Loi sur le courtage immobilier. Entièrement autonome et indépendant du conseil d'administration et du personnel de l'Association, le comité de discipline est saisi de toute plainte formulée contre un membre de l'ACAIQ pour une infraction aux dispositions de la Loi et à ses règlements.

Chaque plainte est jugée par trois membres du comité de discipline soit le président ou le président substitut et deux membres de la profession. Le président et le président substitut sont des avocats nommés par le gouvernement. Les deux autres membres sont issus d'un groupe d'un peu plus de 40 courtiers et agents immobiliers membres de l'ACAIQ. Ces derniers sont tous nommés au comité de discipline par le conseil d'administration et ce, pour des mandats de trois ans.

Pour mener à bien ses objectifs, le comité de discipline s'appuie principalement sur les dispositions du *Code des professions*. Certaines décisions du comité peuvent faire l'objet d'un appel, selon les conditions et modalités prévues à ce code et à la Loi.

Plaintes, audiences et décisions du comité de discipline (Tableaux I et II)

(Du 1er janvier au 31 décembre 2005)

Au 31 décembre, 118 plaintes, toutes portées par le Bureau du syndic de l'Association, avaient été déposées devant le comité de discipline. Au total, le comité a tenu 85 audiences sur la culpabilité et 75 audiences sur la sanction. Des remises ont été accordées à 51 reprises.

À la fin de l'exercice, le comité avait rendu 53 décisions sur la culpabilité, 35 sur la sanction, 37 sur la culpabilité et la sanction à la suite d'un plaidoyer de culpabilité et six décisions de non-culpabilité. À la clôture de l'exercice, 12 décisions sur la culpabilité et 17 décisions sur la sanction étaient toujours en délibéré.

TABLEAU I

NOMBRE DE DOSSIERS

	2005	2004
En cours au 1er janvier	62	27
Déposés en cours de période	118	79
	180	**106**
moins		
Décisions rendues sur sanction	72	43
Acquittements	6	1
Retraits de plaintes/arrêts de procédures	1	0
Dossiers en cours au 31 décembre	**101**	**62**

TABLEAU II

AUDIENCES, REMISES ET DÉCISIONS

	2005	2004
Audiences tenues		
Sur la culpabilité	85	44
Sur la sanction	75	40
Remises accordées		
Avant la tenue de l'audience	51	33
Décisions		
En délibéré sur la culpabilité	12	5
En délibéré sur la sanction	17	4
Rendues sur la culpabilité	53	41
Rendues sur la sanction	35	43
Rendues sur plaidoyer de culpabilité	37	s/o

Les sanctions (Tableaux III et IV)

Les sanctions du comité de discipline peuvent aller de la réprimande à la révocation temporaire ou permanente du droit d'exercer des activités professionnelles, ou encore au paiement d'amendes d'au moins 600 $ et d'au plus 6 000 $ par chef d'accusation.

Le comité a fait sept réprimandes et imposé 43 amendes qui ont totalisé 89 800 $. Notez que des frais sont généralement imposés chaque fois qu'une décision de culpabilité est rendue. De plus, le comité a, dans 20 cas, recommandé au conseil d'administration d'obliger le membre à suivre des cours et à réussir les examens afférents. Il y a également eu 41 cas de suspension/annulation de certificat, les sanctions allant d'une période de 15 jours à la radiation permanente.

Le comité détermine les sanctions en fonction de leur effet dissuasif ainsi que du type et de la gravité des infractions commises.

En 2005, 40 avis de suspension ont fait l'objet d'une publication dans les journaux (y compris dans *L'Info ACAIQ*) et dans le site Internet de l'Association.

TABLEAU III

SANCTIONS

	2005	2004
Sanctions imposées		
Réprimandes	7	10
Amendes	43	39
Cours obligatoires	20	4
Limitations du droit d'exercice	2	0
Révocations/suspensions*	41	21
Formation continue	7	3

TABLEAU IV

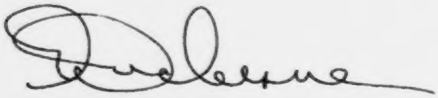
AMENDES, FRAIS ET PUBLICATIONS

	2005	2004
Sanctions		
Total des amendes	89 800 $	57 900 $
Publications dans les journaux (en vertu de l'article 137 de la *Loi sur le courtage immobilier*)		
Suspensions/annulations	40	14

◄ * Les suspensions ordonnées par le comité de discipline sont, dans certains dossiers, accompagnées d'une amende. De plus, le comité peut avoir suspendu le certificat d'un intimé sur plusieurs chefs d'accusation d'une même plainte.

Fondement des chefs d'accusation

Les accusations portées devant le comité avaient trait à des infractions aux *Règles de déontologie de l'ACAIQ*, au *Règlement de l'ACAIQ*, au *Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier* ou à la *Loi sur le courtage immobilier*. Il est à noter qu'un chef d'accusation peut être fondé sur plus d'un article de la Loi ou de la réglementation.



M^e Gilles Duchesne
Président substitut du comité de discipline

Composition du comité

Les membres du comité de discipline sont nommés pour une période de trois ans. Le président et le président substitut sont des avocats comptant au moins dix années de pratique et nommés par le gouvernement. Les personnes dont les noms suivent sont des courtiers et agents immobiliers, membres de l'ACAIQ et nommés au comité de discipline par le conseil d'administration. La secrétaire du comité est également nommée par le conseil d'administration.

Président substitut
Me Gilles Duchesne

Membres

Albert-Mongrain, Darlene
Allard, Denis
Ariëns, Imelda
Belley, Louise
Bissonnette, Suzanne
Bolduc, Daniel
Cayer, Louis
Charron, Claude
Cholette, Ginette
Ciocca, Salvatore
Corbeil, Jean-Marc
Couturier, Roger
Daoust, Robert
De Langavant, Laura-Nancy
Desrochers, Jean-Guy
Dufresne, Yvan
Dupras, Marie-Andrée
Fecteau, Luce
Forlini, Nancy
Gagnon, Antoine
Gagnon, Micheline
Gagnon, Normand
Gaspard, Jean-Pierre
Gaulin, Patricia
Giroux Laveau, Lana
Goulet, Christian
Hardacker, Lois
Havard Grisé, Suzanne
Jacques, Sylvie
Jones, Stewart
Kimpton, Pierre
Langelier, Michèle
Laurin, Jean
Lecompte, Éloi
Léger, Éric
Leroux, Robert
Mailloux, Luc
Mammarella, Domenico
Merrien, Thierry
Morand, Hélène
Patry, Pierre
Pépin, Lucie
Racine, Normand
Tassone, Vittoria
Thibault, Renaud
Villiet, François

Secrétaire
Chantal Peltier

Rapport du comité d'inspection professionnelle

Raymond Desbiens
Président du comité d'inspection professionnelle

L'inspection professionnelle est au coeur des activités de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec. Le comité d'inspection professionnelle a pour mission de surveiller, à l'exclusion de la compétence professionnelle, l'exercice des activités des membres de l'Association, notamment en procédant à la vérification des dossiers, comptes, livres et registres des membres.

Le comité peut donc étendre son action à toutes les applications de la Loi sur le courtage immobilier et aux règlements s'y rattachant ainsi qu'à tous les membres de l'Association. Il est aussi appelé à faire des recommandations au conseil d'administration de l'ACAIQ, à la lumière des pratiques observées lors des inspections.

Composition du comité

C'est le conseil d'administration de l'ACAIQ qui nomme les membres du comité d'inspection professionnelle. Au début de l'exercice 2005, les membres de ce comité étaient :

Raymond Desbiens, président
Pierre Martel
Christiane Saint-Jean
Pierre Houle
Marc-André Pilon

Secrétaire du comité : Céline Martineau, vice-présidente Certification et inspection professionnelle

Équipe du Service d'inspection professionnelle

Francine Boucher, chef de service et inspectrice
Diane Martineau, inspectrice
Jacques Couture, inspecteur
Serge Legault, inspecteur
Chantal Brunet, adjointe administrative

Inspections

En 2005, tous les courtiers inspectés, à leur établissement ou lors d'une session de démarrage, ont reçu un rapport identifiant clairement les manquements constatés , les correctifs à apporter ainsi que les délais accordés pour remédier à la situation.

Les correctifs à apporter, notés aux rapports d'inspection 2005, avaient principalement trait à la publicité, à la tenue des dossiers (présence de pièces justificatives) et des registres, aux comptes en fidéicommis, à la rédaction des contrats ainsi qu'aux conflits d'intérêts.

Priorités des visites d'inspection

En 2005, les inspecteurs ont concentré leurs efforts sur les bureaux des courtiers immobiliers agréés n'ayant pas été inspectés depuis 2001. Au total, 540 courtiers ont été visités, ce qui a nécessité l'examen des dossiers de contrats de courtage et de transactions de 1 653 agents. La taille des établissements inspectés en 2005 étant plus petite que celle des établissements visités en 2004 (26 bureaux de plus de 30 agents contre 44 en 2004), le nombre de courtiers inspectés a donc été plus élevé alors que le nombre d'agents inspectés a été moindre.

Notez que des inspections de suivi s'ajoutent aux priorités annuelles des inspecteurs lorsque les correctifs à apporter requièrent une visite de contrôle.

Service de démarrage

Au total, 101 courtiers ont participé à des sessions de démarrage en 2005. Cela représente une augmentation de près de 50 % par rapport à 2004. Dès leur entrée dans la profession, les courtiers sont informés des nombreuses obligations auxquelles ils doivent se conformer, entre autres celles relatives à la tenue des dossiers, des livres et des registres, et celles ayant trait à la publicité et aux conflits d'intérêts.

Les sessions de démarrage sont donc particulièrement appréciées par les nouveaux membres, représentants et directeurs. Elles ont pour objectif de :

- revoir les responsabilités et obligations rattachées aux fonctions de représentant et de directeur d'établissement ;
- apprendre et appliquer des méthodes de gestion efficaces pour un meilleur encadrement du travail des agents ;
- apprendre, en tant que gestionnaire, à se responsabiliser dans les conflits et ainsi, à en diminuer le nombre.

Déclaration annuelle

Devant le nombre grandissant de membres et la nécessité d'instaurer de nouvelles méthodes permettant de joindre et d'inspecter rapidement tous les courtiers immobiliers, le comité d'inspection professionnelle, inspiré des ordres professionnels du Québec, a développé une première déclaration annuelle en ligne. En joignant ainsi chaque courtier annuellement, l'Inspection professionnelle obtiendra des données à jour sur le maintien et la vérification de la publicité, des dossiers et des registres. La déclaration en ligne permettra également au service d'obtenir un profil plus exact de la répartition des types de pratique ainsi qu'un portrait général du degré d'informatisation des bureaux de courtage.

En 2006 donc, chaque courtier devra, par le biais de son représentant, remplir et acheminer électroniquement sa déclaration annelle 2005. Cette première déclaration en ligne couvrira les opérations de courtage pour l'année 2005, soit du 1er janvier au 31 décembre.

Conflit d'intérêts et avis de divulgation

Le Service d'inspection professionnelle effectue la vérification des avis de divulgation transmis à l'ACAIQ, conformément à l'article 23 de la *Loi sur le courtage immobilier*. Au total, 1996 avis ont été saisis et vérifiés en 2005, ce qui représente une augmentation de plus de 30 % par rapport à 2004. Ce nombre ne cesse d'augmenter depuis 2003, plus particulièrement depuis les campagnes de sensibilisation auprès des membres.

En 2005, 687 lettres d'information ou d'engagement ont été transmises aux agents n'ayant pas rempli ou ayant rempli incorrectement leurs avis de divulgation. Des lettres ont également été transmises à leurs courtiers et aux agents collaborateurs afin de les sensibiliser à leur obligation de collaborer à l'obtention des signatures des contractants pressentis, soit les personnes devant être avisées du conflit d'intérêts. Ces contractants pressentis sont, dans la grande majorité des cas, les consommateurs parties à la transaction.

Lorsqu'un membre est pris en défaut plus d'une fois, le Service d'inspection professionnelle lui achemine une lettre d'engagement à signer. Selon la gravité des infractions, certains dossiers peuvent être référés au comité d'inspection professionnelle. Parmi les avis analysés par le comité, 47 cas ont été transmis au Service d'assistance pour une analyse plus approfondie. Il s'agit, en grande partie, de cas liés à des erreurs récurrentes aux avis de divulgation (absence de signatures, signatures par le client après la rédaction ou l'acceptation de la promesse d'achat), d'absence d'avis de divulgation aux dossiers de transaction, de manquements au devoir de conseil quant à la détermination du prix de vente et de spéculation abusive.

L'augmentation des dossiers problématiques reliés aux conflits d'intérêts est prise très au sérieux par le comité d'inspection professionnelle. Celui-ci préconise la prévention par l'information et la sensibilisation des membres. Une formation de type conférence sur les conflits d'intérêts et la jurisprudence civile est offerte depuis le début de l'année 2005 afin d'informer les membres sur l'obligation de divulgation et sur les conséquences que la non-divulgation peut avoir sur une transaction immobilière. En effet, le client peut se retirer de la transaction s'il n'a pas obtenu l'avis de divulgation selon la forme prescrite, et ce sans pénalité, c'est-à-dire sans avoir à payer de rétribution. Plusieurs scénarios de conflits d'intérêts sont possibles et bien que certaines situations soient tout à fait acceptables puisqu'elles respectent la réglementation, d'autres enfreignent plusieurs dispositions de la Loi et de ses règlements, dont l'obligation de protéger les intérêts du client et de le conseiller avec objectivité.

Comptes en fidéicommis

Au 31 décembre 2005, 429 courtiers détenaient un compte en fidéicommis. C'est une baisse de sept comptes par rapport à l'année précédente. Cette diminution est semblable à celle constatée en 2004 alors que huit comptes avaient été fermés. Le comité s'en inquiète néanmoins, puisque le nombre de courtiers ayant un compte en fidéicommis a un impact direct sur la protection du public. Cela étant dit, les inspecteurs continueront à encourager les courtiers à posséder un tel compte en en faisant valoir les nombreux avantages, entre autres la démonstration du sérieux de l'acheteur, l'avantage lors de la présentation de plusieurs promesses d'achat et la protection contre les détournements de fonds fournie par le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier.

Pour 2006, l'Inspection professionnelle se donne donc comme objectif principal la vérification des comptes en fidéicommis. La prochaine année sera placée sous le thème de la surveillance mais également de la prévention. En effet, l'Inspection professionnelle souhaite s'assurer que les courtiers comprennent bien leur rôle de fiduciaire des sommes détenues dans un compte en fidéicommis et qu'ils appliquent correctement les règles relatives au transfert des sommes lors de la conclusion des transactions.

Conférences de l'Inspection professionnelle

Lorsque, à la suite d'un rapport du Service d'inspection professionnelle, un courtier n'apporte pas les correctifs nécessaires, l'Inspection professionnelle peut, notamment, recommander que ce courtier et ses agents suivent des formations de perfectionnement. Il peut aussi imposer une rencontre ou obliger les membres concernés à assister à la conférence intitulée « Mieux vaut prévenir ». Cette conférence, donnée par la vice-présidente du service, est une rencontre « préventive » dont le but est de sensibiliser les agents aux erreurs les plus fréquentes en matière de publicité, de tenue des dossiers, de conservation des documents, de divulgation des ententes de rétribution et d'avis de divulgation dans les cas de conflits d'intérêts. En 2005, 21 suivis ont été effectués à ce sujet chez des courtiers de 20 agents et plus.

Plusieurs autres formations sont recommandées aux membres à la suite d'une inspection, notamment celles qu'offrent l'ACAIQ, les chambres immobilières et divers autres organismes.

STATISTIQUES 2005

Inspections de courtiers	**540**
Secteur résidentiel	331
Secteur commercial	86
Secteur agricole	1
Démarrages	101
Autres (locatifs et inactifs)	21
Rapports d'agents	1 653
Nombre de courtiers détenant un compte en fidéicommis	
Fin décembre 2004	436
Fin décembre 2005	429
Réception et saisie d'avis de divulgation	1 996
Transmis au Service d'assistance	47
Transmis au Bureau du syndic	21
Transmis aux Affaires juridiques (pour exercice illégal)	11

AUTRES PROJETS

Conservation électronique des documents aux dossiers

Parmi les projets démarrés par le comité en 2005, mentionnons un dossier d'importance et d'intérêt pour tous les courtiers : la conservation électronique des documents.

Afin de permettre la conservation et le transfert électronique des documents contenus aux dossiers des courtiers immobiliers, plusieurs aspects doivent être considérés et analysés. La *Loi sur le courtage immobilier* et ses règlements imposent plusieurs obligations ayant un impact direct sur la possibilité de conserver électroniquement des documents aux dossiers de contrats de courtage et de transactions.

Pour le représentant ou le directeur d'un établissement, l'obligation d'obtenir rapidement, de mettre à jour et de conserver les dossiers peut entraîner des difficultés logistiques certaines, particulièrement lorsque le nombre et le volume des dossiers sont importants.

L'inspection professionnelle procédera donc, en 2006, à une étude de faisabilité et à un projet pilote. Dans l'éventualité où la conservation électronique serait permise par la nouvelle réglementation, l'Inspection professionnelle serait en mesure de faire des recommandations précises, notamment en ce qui a trait aux questions touchant la sécurité, l'intégrité et la pérennité de ce mode de conservation.

Pour terminer, nous tenons à souligner que l'Inspection professionnelle constate une amélioration notable dans la tenue des dossiers, tant au niveau du contenu que de la conservation physique. Qu'il s'agisse d'une formation adéquate du personnel administratif, notamment quant à l'obtention rapide des documents et leur enregistrement aux registres, ou qu'il s'agisse de placer des classeurs supplémentaires dans un espace sécurisé pour assurer la confidentialité des dossiers, les courtiers se sont dotés d'une logistique et de systèmes de classement conformes aux exigences de la réglementation.

Ces formations portent, entre autres, sur la rédaction des contrats, la tenue des dossiers, des livres et des registres, la rédaction de la fiche descriptive et le registre foncier.

Raymond Desbiens
Président du comité d'inspection professionnelle

Rapport du trésorier

L'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec a conclu l'exercice financier 2005 avec un excédent des produits sur les charges de 323 583$. Les revenus se sont élevés à 10 724 685$ comparativement à 9 432 705$ lors de l'exercice précédent, et les dépenses à 10 401 102$ contre 8 197 889$ en 2004.

L'année 2005 s'est poursuivie sur la même lancée que l'année précédente. L'effervescence du marché immobilier s'est maintenue et a favorisé l'arrivée de nouveaux membres. Le comité de gestion a continué de mettre l'accent sur le contrôle des dépenses.

Daniel Pelchat
Président du comité des finances

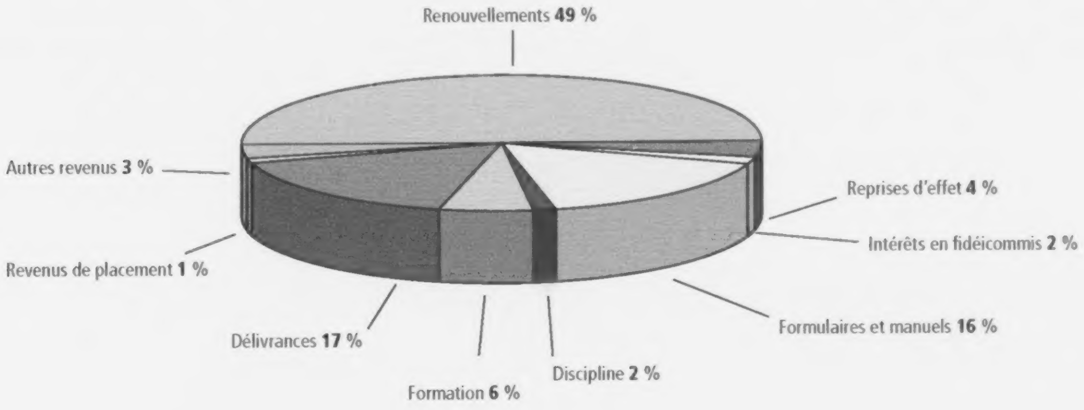
Parmi les faits saillants de 2005, signalons d'abord l'augmentation des revenus de quelque 1 300 000$. De ce montant, environ 700 000$ proviennent de l'arrivée de nouveaux membres. De plus, le volume accru de transactions immobilières enregistrées par nos membres a favorisé une hausse de 300 000$ des ventes de formulaires traditionnels et ce, malgré la gratuité des formulaires électroniques.

En ce qui a trait aux dépenses, une augmentation générale est notée en raison du maintien des services auprès d'un nombre croissant de membres et d'un accroissement des salaires et des charges sociales d'environ 600 000$. Ce dernier accroissement s'explique par un ajout de personnel visant à répondre adéquatement à l'augmentation des demandes de services qui proviennent tant de nos membres que du public. L'Association a aussi fait une campagne d'information, au montant de 680 000$, qui a été diffusée à la grandeur du Québec sur les chaînes de télévision TVA, LCN et Argent. Nous avons également investi un montant d'environ 200 000$ pour la mise sur pied du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de l'ACAIQ. Finalement, l'Association a consenti un effort financier supplémentaire de 170 000$ au Bureau du syndic afin de réduire les délais de traitement des dossiers.

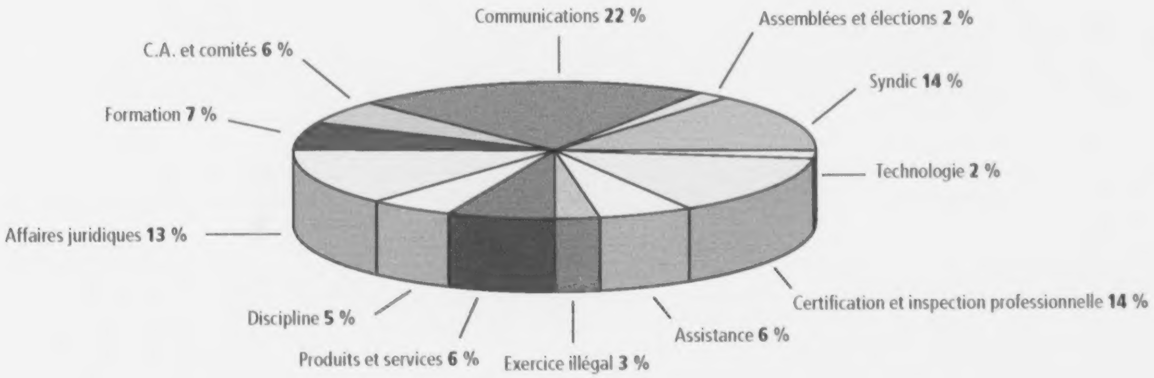
Avec des surplus non affectés au montant de 1 327 627$, l'Association présente une bonne santé financière.

Daniel Pelchat
Président du comité des finances

PRODUITS 2005 : 10 724 685 $



CHARGES 2005 : 10 401 102 $



Rapport des vérificateurs

HAREL DROUIN - PKF

Aux membres de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

Nous avons vérifié le bilan de l'**ASSOCIATION DES COURTIERS ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC** au 31 décembre 2005 et les états des résultats et de l'évolution des actifs nets de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de l'Association. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de l'Association au 31 décembre 2005 ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.

Harel Drouin - PKF

Montréal, le 15 février 2006

Résultats

Exercice terminé le 31 décembre 2005

		2005	2004
Produits			
	Droits des membres	**8 032 053 $**	7 209 033 $
	Fournitures et services - Annexe	**1 074 656**	865 219
	Revenus de placement et autres	**466 176**	342 784
	Revenus nets d'intérêts des comptes en fidéicommis (Note 5)	**169 435**	122 415
		9 742 320	8 539 451
Charges			
	Salaires et charges sociales	**3 578 049**	3 107 230
	Honoraires	**1 249 257**	1 151 201
	Allocations de présence et charges sociales	**575 814**	462 919
	Fonds d'information au public (Note 5)	**773 802**	110 107
	Discipline - Annexe	**408 197**	298 417
	Assemblées, réunions et déplacements	**354 085**	246 345
	Frais de bureau	**352 191**	351 548
	Exercice illégal de courtage - Annexe	**295 935**	232 372
	Occupation des locaux	**271 937**	247 378
	Amortissement	**220 624**	159 972
	Fonds d'assurance responsabilité professionnelle	**208 215**	18 800
	Publications et relations publiques	**190 056**	152 602
	Conversion technologique	**193 414**	126 172
	Frais financiers	**106 567**	84 146
	Formation continue - Annexe	**452 473**	314 018
	Élections	**56 500**	43 183
	Contribution au Registraire des entreprises (Note 7)	**43 294**	144 827
	Examen	**88 327**	53 398
		9 418 737	7 304 635
Excédent des produits sur les charges		323 583 $	1 234 816 $

Évolution des actifs nets

Exercice terminé le 31 décembre 2005

	Investis en immobilisations	Affectation d'origine externe	Non affectés	2005 Total	2004 Total
Solde au début	1 556 736 $	- $	714 381 $	2 271 117 $	1 036 301 $
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(491 761)	(2 218 883)	3 034 227	323 583	1 234 816
Investissement en immobilisations	202 098	-	(202 098)	-	-
Affectations d'origine externe (Note 5)	-	2 218 883	(2 218 883)	-	-
Solde à la fin	1 267 073 $	- $	1 327 627 $	2 594 700 $	2 271 117 $

Bilan

au 31 décembre 2005

	2005	2004
Actif		
Actif à court terme		
Encaisse	**2 675 735 $**	2 674 731 $
Encaisse en fidéicommis	**15 713**	37 529
Placements temporaires, 2,25 % à 5,55 %	**5 989 445**	4 590 076
Comptes clients	**219 382**	168 630
Intérêts à recevoir	**55 619**	15 244
Stocks de fournitures	**157 924**	137 209
Frais payés d'avance	**180 407**	175 339
	9 294 225	7 798 758
Immobilisations corporelles (Note 3)	**1 463 270**	1 792 946
	10 757 495 $	9 591 704 $
Passif		
Passif à court terme		
Créditeurs (Note 4)	**2 041 376 $**	1 756 355 $
Produits perçus d'avance	**5 925 222**	5 328 022
	7 966 598	7 084 377
Avantage incitatif reporté, au coût amorti	**196 197**	236 210
	8 162 795	7 320 587
Actifs nets		
Investis en immobilisations	**1 267 073**	1 556 736
Non affectés	**1 327 627**	714 381
	2 594 700	2 271 117
	10 757 495 $	9 591 704 $

Au nom du conseil :

Administrateur

Administrateur

Notes afférentes aux états financiers

au 31 décembre 2005

1. Description de l'organisme

L'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ), constituée en personne morale selon la *Loi sur le courtage immobilier* (Québec), a pour principale mission d'assurer la protection du public par l'application des règles de déontologie et l'inspection professionnelle de ses membres en veillant, notamment, à ce que l'activité de ses membres soit poursuivie conformément à la loi et aux règlements.

Elle peut, en outre, dispenser des cours de formation permanente auprès de ses membres et décerner les titres visés à l'article 76.

2. Principales conventions comptables

Les états financiers ont été dressés selon les principes comptables généralement reconnus du Canada et tiennent compte des principales conventions comptables suivantes :

a) Constatation des produits

L'Association applique la méthode du report pour comptabiliser les apports. Les apports affectés sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées. Les apports non affectés sont constatés à titre de produits lorsqu'ils sont reçus ou à recevoir si le montant à recevoir peut faire l'objet d'une estimation raisonnable et que sa réception est raisonnablement assurée.

b) Contribution au Registraire des entreprises

La contribution au Registraire des entreprises est évaluée en fonction de la contribution de l'exercice précédent et l'écart avec le montant réel sera ajusté dans l'exercice durant lequel nous serons facturés. Les frais engagés pour l'application de la *Loi sur le courtage immobilier*, déterminés chaque année par le gouvernement, sont à la charge de l'Association.

c) Placements temporaires

Les placements temporaires sont comptabilisés au coût.

d) Stocks de fournitures

Les stocks de fournitures sont évalués au moindre du coût et de la valeur de réalisation nette, le coût étant déterminé selon la méthode de l'épuisement successif.

e) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont inscrites au coût et sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire, selon les durées suivantes :

Ameublement	10 ans
Matériel de bureau	4 ans
Matériel téléphonique	5 ans
Matériel informatique	3 ans
Mises à jour informatiques	1 an
Améliorations locatives	durée du bail de 10 ans

f) Produits perçus d'avance

Les produits de droits annuels sont imputés aux résultats sur une base mensuelle répartie sur la durée des certificats qui est de 12 mois. Selon les articles 33 et 37 du *Règlement de l'ACAIQ*, ils ne sont pas remboursables aux membres et seront appliqués aux résultats au cours du prochain exercice.

g) Avantage incitatif reporté

L'avantage incitatif reporté représente des montants perçus du locateur de 446 175 $ (438 273 $ en 2004) sous forme d'avantage incitatif à la location des locaux. Ces produits sont amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée du bail échéant en janvier 2010. L'amortissement est porté en réduction des frais d'occupation à l'état des résultats.

h) État des flux de trésorerie

L'état des flux de trésorerie n'est pas présenté, car il ne saurait éclairer davantage le lecteur.

i) Utilisation d'estimations

Pour dresser des états financiers conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada, la direction doit faire des estimations et poser des hypothèses qui ont une incidence sur les montants présentés dans les états financiers et les notes y afférentes. Ces estimations sont fondées sur la connaissance que la direction possède des événements en cours et sur les mesures que la société pourrait prendre à l'avenir. Les résultats réels pourraient être différents de ces estimations.

3. Immobilisations corporelles

	2005			2004
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur nette	Valeur nette
Ameublement	**516 704 $**	**316 889 $**	**199 815 $**	224 870 $
Matériel de bureau	**318 995**	**188 979**	**130 016**	185 476
Matériel téléphonique	**160 625**	**102 110**	**58 515**	54 545
Matériel et mises à jour informatiques	**975 932**	**647 335**	**328 597**	415 025
Améliorations locatives	**1 562 293**	**815 966**	**746 327**	913 030
	3 534 549 $	**2 071 279 $**	**1 463 270 $**	1 792 946 $

L'amortissement des immobilisations corporelles pour l'exercice terminé le 31 décembre 2005 est de 539 677 $ (415 363 $ en 2004) et celui de l'avantage incitatif lié aux améliorations locatives est de 47 916 $ (44 395 $ en 2004).

4. Créditeurs

	2005	2004
Comptes fournisseurs	**502 098 $**	579 018 $
Frais courus	**258 704**	211 992
Salaires et déductions à la source	**618 382**	335 566
Taxes de vente	**662 192**	629 779
	2 041 376 $	1 756 355 $

5. Fonds d'information au public

Le Fonds de financement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour l'information au public a été établi par le conseil d'administration de l'Association conformément à la *Loi sur le courtage immobilier*. Il est constitué des revenus d'intérêts générés par les sommes détenues en fidéicommis en vertu de la loi. Il doit servir principalement à la production et à la diffusion d'information relative aux droits du public dans le domaine du courtage immobilier et, subsidiairement, à l'inspection professionnelle des membres de l'Association et, si le montant le permet, à la discipline des membres de l'Association.

Les revenus d'intérêts ainsi versés au Fonds, ainsi que les charges imputables à sa mission, qui sont inclus dans les résultats de l'Association, se détaillent comme suit :

i) Revenus nets (dépenses nettes) d'intérêts détenus en fidéicommis :

	2005	2004
Revenus d'intérêts détenus en fidéicommis	**169 435 $**	122 415 $
Salaires et charges sociales	**25 545**	50 509
Publicité	**584 675**	48 510
Honoraires	**133 420**	5 718
Impression	**30 162**	5 370
	773 802	110 107
	(604 367) $	12 308 $

ii) **Frais imputables à la mission du Fonds considérés à l'intérieur de l'état des résultats:**

Information relative aux droits du public *	**875 085 $**	148 731 $
Inspection professionnelle	**168 434**	161 363
Discipline	**570 997**	425 737
	1 614 516 $	735 831 $

* Diffusion directe au public: 867 079 $ en 2005 et 145 832 $ en 2004.

6. Engagements contractuels

Au 31 décembre 2005, le solde de l'engagement contractuel en vertu d'un bail échéant en janvier 2010, s'établit à 2 088 270 $. Les loyers minimums des cinq prochains exercices sont les suivants:

2006	2007	2008	2009	2010
431 434 $	436 195 $	420 160 $	402 224 $	398 257 $

L'Association s'est également engagée, en vertu de contrats de services informatiques et professionnels, à verser une somme de 575 640 $ en 2006.

7. Contribution au Registraire des entreprises

Le solde de la contribution au Registraire des entreprises est composé de la façon suivante:

	2005	2004
Renversement de la provision de l'exercice précédent	**(112 500) $**	(114 000) $
Facturation reçue au cours de l'exercice	**88 294**	146 327
Provision pour les neufs derniers mois de l'exercice (soit 9/12 de la facturation précédente)	**67 500**	112 500
	43 294 $	144 827 $

8. Éventualités

Au cours de l'exercice 2001, une poursuite a été déposée contre l'Association pour un montant de 1 410 000 $. Aux dires de la direction, la conclusion et le montant pouvant être à débourser sont impossibles à déterminer à ce jour. Aucune provision n'a été comptabilisée aux états financiers. Toutefois, l'Association est couverte par une assurance responsabilité d'un montant maximal de 2 000 000 $ pour ce sinistre.

9. Instruments financiers

La juste valeur de l'encaisse, de l'encaisse en fidéicommis, des placements temporaires, des comptes clients, des intérêts à recevoir et des créditeurs correspond à leur valeur comptable en raison de leur date d'échéance à court terme.

10. Chiffres comparatifs

Aux fins de comparaison, certains chiffres des états financiers de l'exercice précédent ont fait l'objet d'une nouvelle classification.

Renseignements complémentaires

Exercice terminé le 31 décembre 2005

	2005	2004
Fournitures et services		
Produits	**1 748 264 $**	1 450 223 $
Charges directes		
Coût des ventes	**607 564**	516 118
Salaires et charges sociales	**60 624**	61 700
Impression et traduction	**1 797**	2 100
Mauvaises créances	**1 328**	1 029
Autres frais	**2 295**	1 911
Honoraires	-	2 146
	673 608	585 004
	1 074 656 $	865 219 $

	2005	2004
Exercice illégal de courtage		
Produits		
Pénalités	**5 217 $**	9 440 $
Charges directes		
Salaires et charges sociales	**156 935**	126 306
Enquêtes pénales	**110 499**	86 482
Honoraires juridiques	**24 140**	20 031
Administration générale	**3 263**	3 817
Frais d'occupation	**2 807**	2 554
Amortissement	**3 508**	2 622
	301 152	241 812
	(295 935) $	(232 372) $

	2005	2004
Discipline		
Produits		
Amendes et débours perçus	**162 800 $**	127 320 $
Charges directes		
Comité de discipline	**135 729**	129 612
Occupation	**99 255**	90 291
Livraison	**97 326**	38 247
Salaires et charges sociales	**94 958**	86 786
Honoraires	**65 837**	25 571
Avis publics	**31 902**	9 774
Créances douteuses	**22 296**	27 965
Frais de bureau	**16 678**	12 246
Amortissement	**7 016**	5 245
	570 997	425 737
	(408 197) $	(298 417) $

	2005	2004
Formation continue		
Produits	**145 597 $**	171 491 $
Charges directes		
Salaires et charges sociales	**303 112**	212 927
Honoraires	**107 042**	92 210
Occupation	**97 571**	88 759
Déplacements	**41 129**	46 428
Publication	**20 901**	22 028
Frais de bureau	**14 283**	12 667
Amortissement	**14 032**	10 490
	598 070	485 509
	(452 473) $	(314 018) $

acaiq.com

6300, rue Auteuil, bureau 300, Brossard (Québec) J4Z 3P2 • téléphone : (450) 676-4800 ou 1 800 440-5110 • téléc. : (450) 676-7801
Info ACAIQ : (450) 462-9800 ou 1 800 440-7170 • www.acaiq.com • info@acaiq.com